Entwurf

Ortsgemeinde Mauschbach

Bebauungsplan „Plomb und Felsacker, 5. Änderung“ (Mehrgenerationenplatz)

vom _____

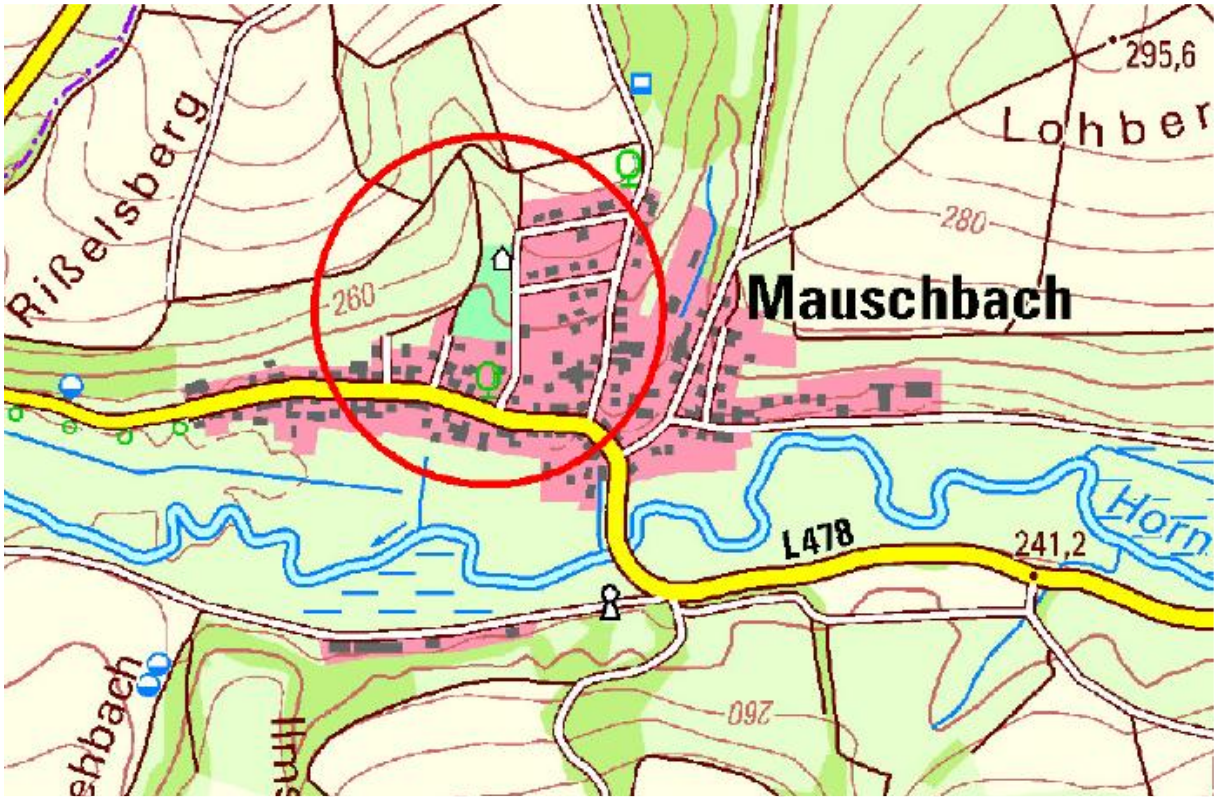
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Landesgesetz über die nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch G. vom 22.09.2025, gültig ab 01.11.2025

Allgemeines:

Der Bebauungsplan „Plomb und Felsacker“ in der Fassung der 4. Änderung vom 12.06.2025 wird hiermit hinsichtlich der Planzeichnung erneut geändert. Es werden außerdem die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Übersichtslageplan:



Teil I - Änderung der Planzeichnung

Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Teilfläche des im Gemeindeeigentum stehenden Grundstücks mit der Plannummer 115, für welches im Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Für diese Teilfläche soll eine öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Mehrgenerationen-platzes ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die ca. 1.380 m² große Teilfläche des Grundstücks 115.

Zeichenerklärung zur nachfolgenden Planzeichnung

LEGENDE

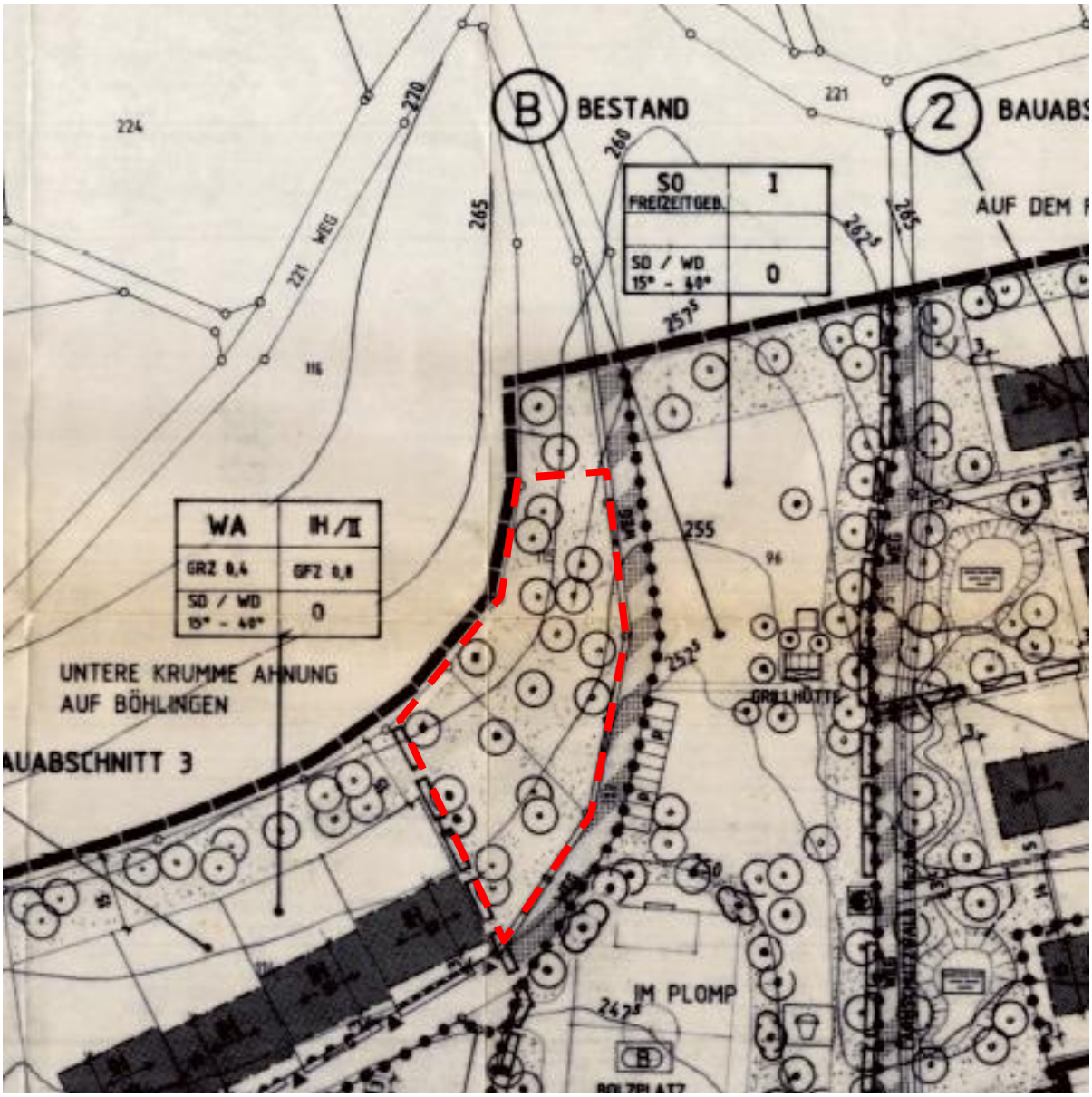
Öffentliche Grünfläche "Mehrgenerationen-Platz"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

---------- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichnung Änderung



Planzeichnung ursprünglicher Bestand



Legende:

- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung

Teil 2 Änderung der textlichen Festsetzungen

I. Änderung planungsrechtliche Festsetzungen

- gilt für den unter Teil 1 bezeichneten Änderungsbereich -

Nr. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen,

bisherige Fassung:

10.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

10.1 Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und durch punktuelle Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Auswahlliste I zu ergänzen und im Bestand zu unterhalten. Dabei soll eine gruppenweise Zusammenfassung von einzelnen Gehölzarten (3-5 Stück) erfolgen. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzenabstand soll dabei 1,5 m bei Sträuchern nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Pflanzen muß bei Heistern 200-250 cm, zweimal verpflanzt und bei Sträuchern 60-100 cm, ebenfalls zweimal verpflanzt sein.

In die öffentliche Grünfläche sind Fußwege zu integrieren.

10.2 Öffentliche Grünfläche: Freizeitgebiet, Bolzplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Freizeitgebiet ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und gegebenenfalls durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unter Verwendung der Auswahlliste I zu ergänzen.

In die öffentliche Grünfläche Spielplatz sind Fußwege und ein offener Graben zu integrieren, der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser den Regenrückhaltemulden zuführt.

wird in Anlehnung an 10.1 und 10.2 im Rahmen der vorliegenden Änderung wie folgt ergänzt:

10.3 Öffentliche Grünfläche: Mehrgenerationenplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrgenerationenplatz ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und durch das

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vStr. 100 – 125 cm , 3 Tr.) unter Verwendung der Auswahlliste I zu ergänzen.

In die öffentliche Grünfläche Mehrgenerationenplatz sind Fußwege, ein offener Graben und naturnahe Gestaltungselemente z. B. Sandsteinschüttungen, Trockenmauern, Totholzhaufen zu integrieren. Es sind untergeordnete Bauten, die dem Betrieb und der Nutzung des Mehrgenerationenplatzes dienen, zulässig. Hierzu zählen insbesondere Sitzgelegenheiten, kleinere Spielelemente, Informationstafeln, Geländer und Zäune, sowie Brunnentechnik.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Gestaltungsplan Mehrgenerationenplatz



erstellt durch Planungsbüro Wolf, überarbeitete Version aus 08/2026

L E G E N D E



OG Mauschbach_Generationenplatz_Ausgleichsbilanzierung

1. Bilanzierung vor Eingriff

Biotoptyp	Flächen Code	Flächen Größe m²	Biotopwert BW	Wertpunkt	Wertstufe
Nass- und Feuchtwiese	ECA 1/ ECA 2	1945,74	0	15	gering
Zusatzpunkte für punktuelle Sonderstruktur					
Vereinzelte Bäume (Gruppe/Reihe)	BF (BF 1 - BF 6)		9 - 12	18	mittel - hoch
Weiden-Auengebüsch	BB4		9 - 12	18	mittel - hoch
Summe anrechenbarer Wertpunkte zukünftig – inklusive Zusatzpunkte					
Gesamt			9/12	51	gering

2. Bilanzierung nach Eingriff

Biotoptyp	Flächen Code	Flächen Größe m²	Biotopwert BW	Wertpunkt	Wertstufe
Nass- und Feuchtwiese	ECA 1/ ECA 2	1797,74	0	15	gering
Wasserdurchlässiger Schotterweg mit Wendeschleife		148,00	0	2	Sehr gering
Wiederherstellung Wiesenfläche			0	0	0
Zusatzpunkte für punktuelle Sonderstruktur					
Vereinzelte Bäume (Gruppe/Reihe)	BF (BF 1 - BF 6)		9 - 12	18	mittel - hoch
Neupflanzung Bäume	BF (BF 1 - BF 6)		9 - 12	18	mittel - hoch
Weiden-Auengebüsch	BB4		9 - 12	18	mittel - hoch
Neupflanzung Weiden-Auengebüsch	BB4		9 - 12	18	mittel - hoch
Summe anrechenbarer Wertpunkte zukünftig – inklusive Zusatzpunkte					
Gesamt			9/12	89	gering

3. Kompensationsbedarf

Wertpunkte = (Bilanzierung nach Eingriff - Bilanzierung vor Eingriff) * m²

Wertpunkte = (89 – 51) * 1945,74 m² = 73.938

4. Fazit / Ergebnis :

Aufgrund der Anpflanzung hochwertiger Kulturbäume

- alter Kulturapfel,
- Kulturbirnenbaum
- Kirsche,

sowie Sträuchern in hoher Pflanzqualität

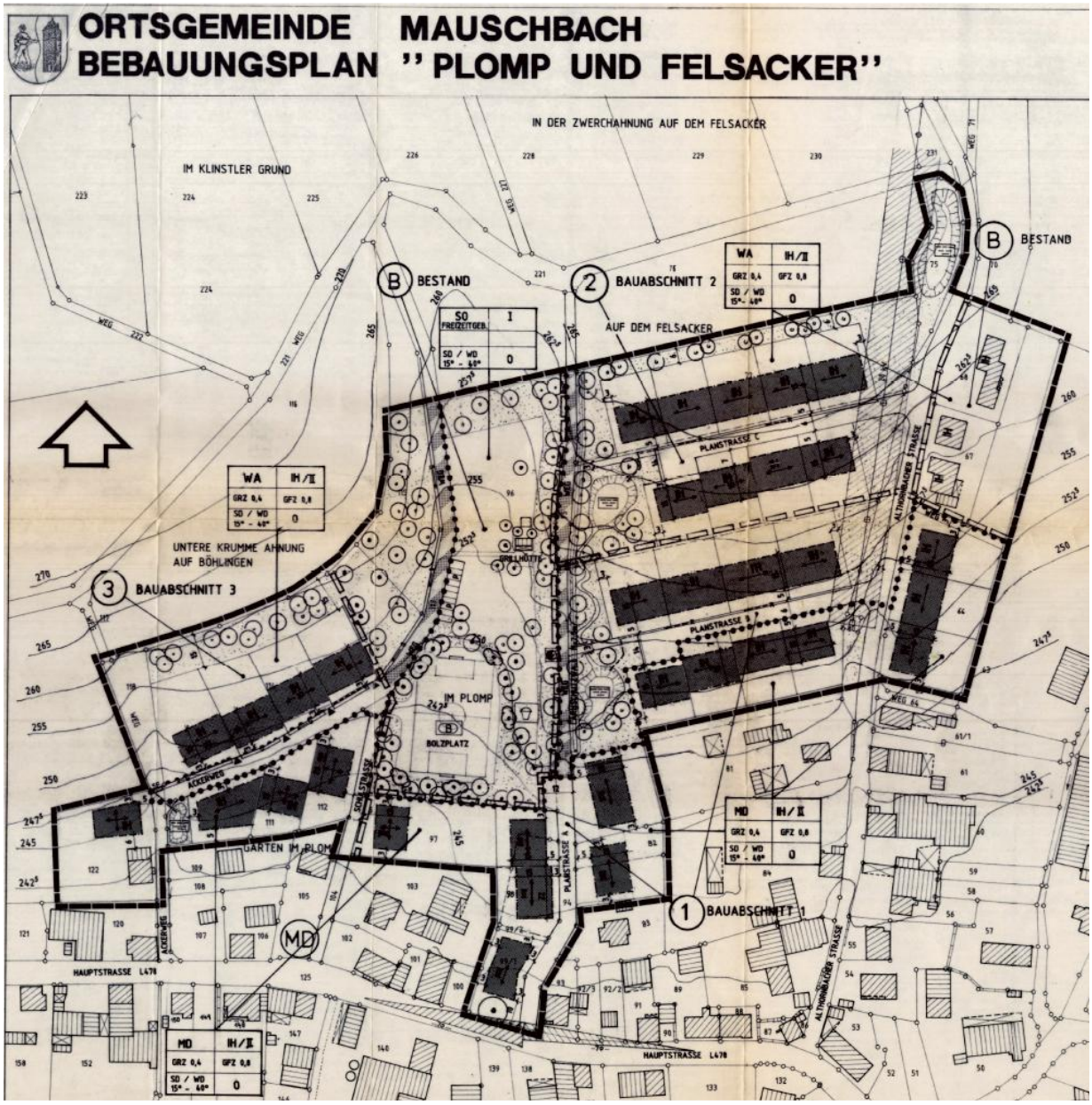
- Schlehdorn
- Blutroter Hartriegel
- Weiden

wird die Fläche insgesamt aufgewertet.

Hinweise zur Pflege der Grünflächen:

- Maximal drei Schnitte im Jahr (April, Juni, August/September), je nach Witterung und Aufwuchs, Verwendung eines Balkenmähers
- Das Mähgut ist abzuräumen (optimalerweise erst 5 bis max. 7 Tage nach der Mahd)
- Mulchen ist zu unterlassen
- Verzicht auf Dünger und Pestizide

Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Plomb und Felsacker“ (verkleinert dargestellt)



Begründung:

Die Ortsgemeinde Mauschbach hat im Rahmen der durchgeführten Dorfmoderation und städtebaulichen Sanierung beschlossen, den Bedürfnissen der verschiedenen Generationen durch die Errichtung eines Mehrgenerationenplatzes gerecht zu werden. Dieser Generationenplatz soll nördlich des bestehenden Baugebiets, gegenüber der Grillhütte am Ackerweg errichtet werden. Der im Jahr 2000 aufgestellte Bebauungsplan „Plomb und Felsacker“ setzt für das Grundstück 115 bisher eine Ausgleichsfläche fest. Eine Teilfläche dieser Ausgleichsfläche soll zukünftig als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Die vom Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern erarbeitete Planung sieht eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche vor, sodass der Charakter der Grünfläche weiterhin dominiert. Die Planung orientiert sich stark am gegebenen Bestand. Dabei werden die einzelnen Elemente in die bereits angelegte Obstbaumwiese für Neugeborene, sowie in den am Hang vorhandenen Buntsandsteinfelsen integriert. Ein mit einer wassergebundenden Decke angelegter Fußweg erschließt serpentinenförmig das Hanggrundstück. Neu angelegte Elemente, beispielweise eine Sandsteinschüttung und ein offener Wassergraben, unterstreichen die auf dem Grundstück bereits vorhandenen natürlichen Gegebenheiten. Informationstafeln und Spielstationen machen die Natur für Jung und Alt erlebbar. Die Dorfbewohner werden durch verschiedene Sitzgelegenheiten zum Verweilen eingeladen.

Im Rahmen der Errichtung des Generationenplatzes wird der bestehende und schützenswerte Baumbestand der früheren Ausgleichsfläche erhalten und durch die Neupflanzung von Stauden und Sträuchern gemäß der Auswahlliste zum Bebauungsplan ergänzt. Mehrere Duftwiesen, eine Feuchtwiese, sowie ein Insektenhotel bieten neuen Lebensraum für Insekten. Vogelhäuser und Eidechsensteine, sowie Totholzhaufen werten die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht zusätzlich auf, indem sie neue faunistische Habitate schaffen.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Maßnahme negative Eingriffswerte in die Ökobilanz ergeben. Die vom Planungsbüro Wolf erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte einen neg. Kompensationsbedarf von ca. 74.000 Wertpunkten, sodass die Fläche nach Umsetzung der Maßnahme insgesamt eine ökologische Aufwertung erfährt. Im Rahmen des Verfahrens wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung noch durch die UNB geprüft. Sollte sich jedoch wider Erwarten ein negativer Bilanzierungswert ergeben, so stehen der Ortsgemeinde Mauschbach für den erforderlichen Ausgleich noch Punkte auf einem Ökokonto zur Verfügung.

Durch die Umwandlung einer untergeordneten Teilfläche von einer Ausgleichsfläche in eine öffentliche Grünfläche werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt. Gemäß § 13 Abs. I BauGB kann die Ortsgemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen hier vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB	15.09.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.10.2026
Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum	 19.10.2026 19.11.2026
Abwägung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mauschbach, den

Krippleben
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	